

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 23/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. BIANCO ELISABETTA**

**(INTEGRAZIONE E MODIFICA PERIZIA)**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** GEOM. SABBieti DOMENICO  
**Codice fiscale:** SBBDDNC50D19F205Z  
**Studio in:** VIA FRESCONDINO N. 109  
15046 S. SALVATORE M.TO  
**Email:** GEOM\_SABBieti@LIBERO.IT  
**Pec:** DOMENICO.SABBieti@GEOPEC.IT

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

Bene: VIA DELLA PALAZZINA N. 86

#### LOTTO 001

##### Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 22, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 49-41 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 91, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

Corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

Categoria: RESIDENZIALE

#### LOTTO 002

##### Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 23, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 52-45 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 92, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

Corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

Categoria: RESIDENZIALE

#### LOTTO 003

##### Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 24, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 48-43 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 93, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

Corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

Categoria: RESIDENZIALE

#### LOTTO 004

##### Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 64, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 44-39 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 94, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

Corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

Categoria: RESIDENZIALE

**2. Stato di possesso**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto: 1-2-3-4**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE e n. 1 POSTO AUTO

**LIBERO**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N.86

**Lotto: 1-2-3-4**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** 001+002+003+004

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Creditori Iscritti:** .

**5. Comproprietari**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto: 1-2-3-4**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Comproprietari:** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto: 1-2-3-4**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. POSTO AUTO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86**Lotto: 1-2-3-4****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86**Lotto: 001****(FG 120 PART.LLA 50 SUB 22 E SUB )****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Prezzo da LIBERO (OCCUPATO con contratto post pignoramento e/o non registrato, non opponibile alla procedura): € 32.000/00 (quota di 1/1 )**

**Lotto: 002****(FG 120 PART.LLA 50 SUB 23 E SUB 92 )****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Prezzo da LIBERO (OCCUPATO con contratto post pignoramento e/o non registrato, non opponibile alla procedura) : € 35.000/00 (quota di 1/1 )**

**Lotto: 003****(FG 120 PART.LLA 50 SUB 24 E SUB 93)****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Prezzo da : LIBERO (OCCUPATO con contratto post pignoramento e/o non registrato, non opponibile alla procedura) € 32.000/00 (quota di 1/1 )**

**Lotto: 004****(FG 120 PART.LLA 50 SUB 64 E SUB 94)****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Prezzo da LIBERO : € 30.000/00 (quota di 1/1 )**



Beni in ALESSANDRIA (AL)  
Località/Frazione  
VIA DELLA PALAZZINA N. 86

### **Lotto=1+2+3+4**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? : SI

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

##### **LOTTO N. 1**

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO

**ABITAZIONE e POSTO AUTO siti in** VIA DELLA PALAZZINA N. 86 –15121 ALESSANDRIA (AL)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – **OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE , VANO SCALE, PASSAGGIO COMUNE, ETC)**

Intestazione:

**OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza: .

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 22, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 49-41 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89**

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 91, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Categoria:** RESIDENZIALE

**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

##### **LOTTO N. 2**

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO

**ABITAZIONE e POSTO AUTO siti in** VIA DELLA PALAZZINA N. 86 –15121 ALESSANDRIA (AL)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – **OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE , VANO SCALE, PASSAGGIO COMUNE, ETC)**

Intestazione:

**OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza:

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 23, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 52-45 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89**

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 92, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Categoria:** RESIDENZIALE

**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

## LOTTO N. 3

**identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO

**ABITAZIONE e POSTO AUTO siti in** VIA DELLA PALAZZINA N. 86 –15121 ALESSANDRIA (AL)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 – **OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE , VANO SCALE, PASSAGGIO COMUNE, ETC)**

Intestazione:

**OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      - Residenza:

Intestazione:

**OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      - Residenza:

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 24, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 48-43 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89**

**-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 93, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Categoria:** RESIDENZIALE

**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

**LOTTO N. 4****identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO**ABITAZIONE e POSTO AUTO siti in** VIA DELLA PALAZZINA N. 86 –15121 ALESSANDRIA (AL)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

**Quota e tipologia del diritto**1000/1000 – **OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale: - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni****Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE , VANO SCALE, PASSAGGIO COMUNE, ETC)**Intestazione:**OMISSIS** proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale: - Residenza:

**NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 64, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 44-39 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89****-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 94, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72****Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**Categoria:** RESIDENZIALE**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)Derivante da:**-COMPRAVENDITA IN DATA 20/01/2016 REP. 153656/27651 DEL NOTAIO (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 02/02/2016 AI N. 521/370**Confini: **ABITAZIONI****LOTTO 001 (SUB 22)**nord - **VUOTO SU FABBRICATO**est - **BCNC (VANO SCALE)**Sud - **ALTRA U.I.**ovest - **VUOTO SU CORTILE COMUNE****LOTTO 002-(SUB 23)**nord - **ALTRA U.I.**est - **ALTRA U.I. + BCNC (VANO SCALE)**Sud - **VUOTO SU CORTILE COMUNE**ovest - **VUOTO SU CORTILE COMUNE**



**LOTTO 003-(SUB 24)**

nord - ALTRA U.I.  
 est - VUOTO SU CORTILE COMUNE  
 Sud - VUOTO SU CORTILE COMUNE  
 ovest - ALTRA U.I. + BCNC (VANO SCALE)

**LOTTO 004-(sub 64)**

nord - VUOTO SU FABBRICATO  
 est - VUOTO SU CORTILE COMUNE  
 Sud - ALTRA U.I.  
 ovest - BCNC (VANO SCALE)

Confini: **POSTI AUTO**

**LOTTO 1-2-3-4 (SUB 91-92-93-94)**

nord - BCNC (CORTILE COMUNE)  
 est - ALTRA U.I.  
 Sud - BCNC (PASSAGGIO COMUNE)  
 ovest - BCNC (CORTILE COMUNE)

Conformità catastale:

**Irregolarità:** Durante il sopralluogo eseguito **non** sono state riscontrate alcune difformità nella disposizione interna dell'abitazione.

La cronistoria delle variazioni catastali è **regolare**.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Le abitazioni sono poste al piano TERZO di un fabbricato condominiale, i posti auto sono posti al PIANO TERRA nel cortile condominiale, nella zona semicentrale del quartiere CRISTO del Comune di Alessandria composto da abitazioni, box e posti auto.

**Caratteristiche zona:** commerciale -residenziale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** strada pubblica

**Servizi offerti dalla zona:** caratteristici di una normale cittadina.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**LIBERO**

Note: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO in presenza del custode AVV.TO DECONTARDI DAVIDE, L' IMMOBILE RISULTA **LIBERO (OCCUPATO CON CONTRATTO POST PIGNORAMENTO E/O NON REGISTRATO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA)** per i sub 22-23-24, **LIBERO** per il sub 64.

4.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: **LOTTO 1-2-3-4**

N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

- ☐ **Trascrizione pregiudizievole:**
- ☐ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
 TRASCRIZIONE CONTRO , **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**; a favore di  
 contro OMISSIS trascritto ALESSANDRIA in data 07/02/2023 ai n. **926/660**;  
 rogante Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. 296 **DEL**  
**23/01/2023**
- ☐ **ISCRIZIONI CONTRO**  
**IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo; a favore di  
 contro , iscritto a **ALESSANDRIA** in data  
**20/05/2009** ai n. **3674/739**; rogante Notaio  
 Repertorio **121495/33309** del **13/05/2009** per un importo di **€ 460.000/00** ( gravante  
 sugli immobili ) --**ANNOTAZIONE PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 28/07/2009**  
**TRASCRISSA AI N. 5731/868.**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **(SUB 22 € 787/78)-(SUB 23 € 774/66)-(SUB 24 € 814/69)-(SUB 64 € 793/24)-(SUB 91/92/93/94 € 60/60 CADAUNO)**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NESSUNA**

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: **(SUB 22€ 2.260/11)-(SUB 23 € 1.236/90)-(SUB 24 € 1.312/33)-(SUB 64 € 1283/62)-(SUB 91/92/93/94 € 118/50 CADAUNO)**

Millesimi di proprietà: **(SUB 22 = 26,66-)-(SUB 23 = 27,47)-(SUB 24 = 26,04)-(SUB 64 = 24,60)-(SUB 91/92/93/94 = 3,95 CADAUNO)**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **si**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **nessuno**

Attestazione Prestazione Energetica: **ALLEGATE ALL'ATTO DEL 2016 VALIDE FINO AL 2025**

Indice di prestazione energetica: C  
 Note Indice di prestazione energetica:  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno  
 Avvertenze ulteriori: nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** sede in \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 ante ventennio dal 20/01/2016 ad oggi.

-In forza di **COMPRAVENDITA IN DATA 20/01/2016 REP. 68042/21078 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_ TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 02/02/2016 AI N.521/370 DA \_\_\_\_\_**

**Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_** proprietario per 1/1 dal 16/12/2005 al 20/01/2016  
 -In forza di **COMPRAVENDITA IN DATA 16/12/2005 REP. 57955/15258 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_ TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 27/12/2005 AI N.11957/6840 DA \_\_\_\_\_**

**Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_** proprietario per 1/1 dal 06/12/2005 al 16/12/2005  
 -In forza di **COMPRAVENDITA IN DATA 03/12/2005 REP.57897/152308 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_ TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 16/12/2005 AI N.11542/6585 DA \_\_\_\_\_**

**Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_** proprietario per 1/1 ante ventennio dal 11/11/1991 al 03/12/2005  
 -In forza di **SUCCESSIONE IN DATA 11/11/1991 L REP. 60 VOLUME 1134 UFFICIO REGISTRO ALESSANDRIA DI \_\_\_\_\_ PER LA QUOTA DI 1/1. TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 27/02/1995 AI N. 1210/829**

**Titolare/Proprietario: \_\_\_\_\_** proprietario per 1/ ante ventennio

**(TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI \_\_\_\_\_ A FAVORE DI \_\_\_\_\_, TRASCRITTA DAL NOTAIO \_\_\_\_\_ COME DA ATTO NOTAIO \_\_\_\_\_ 06/12/2005 REP. 57897/15230 (TRASCritto AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 16/12/2005 AI N. 11542/6585), TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 29/06/2023 AI N. 5000/3787).**

Continuità delle trascrizioni: SI

**7.1 Conformità edilizia:**

**FABBRICATO COSTRUITO ante 1967**

**AUTORIZZAZIONE DEL 02/07/1985 N. 210**

**CONCESSIONE EDILIZIA DEL 08/04/1986 N. 140**

**CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE DEL 10/08/1989 N. 454**

**CONCESSIONE EDILIZIA DEL 27/03/1990 N. 181**

**DIA DEL 02/01/1998 N. 983001**

**PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 03/11/2005 N. 542**

**ULTIMAZIONE LAVORI IN DATA 30/04/2009**

**LOTTO 001**

**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**

**LOTTO 002**

**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**

**LOTTO 003**

**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**

**LOTTO 004**

**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. NON si sono riscontrate irregolarità dal 20/01/2016 ad oggi.

**AGIBILITA'**

**PARZIALE DEL 14/01/2016 N. 426**

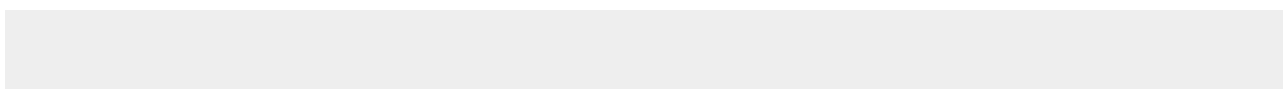
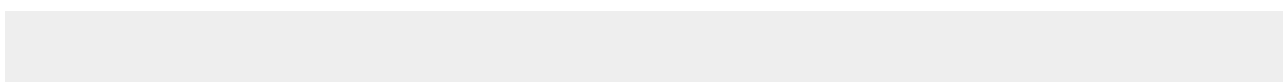
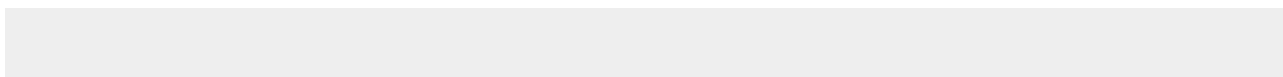
**7.2 Conformità urbanistica:**

Conforme alle norme

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



**8.1 Criterio di stima:**

stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate – Territorio di Alessandria e Valori OMI 01/2023;

Ufficio tecnico comunale di ALESSANDRIA;

Agenzie Immobiliari;

Altre fonti di informazione: Personale esperienza professionale nel settore immobiliare della Provincia in cui opera da oltre quarant'anni.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il C.T.U., sulla base della propria esperienza professionale, per esprimere la valutazione relativa all'immobile in oggetto ne ha considerato l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valori di mercato per immobili consimili, tenendo conto del giudizio di valenti mediatori della zona e a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese. Si valuta un prezzo al mq pari alla media delle valutazioni OMI ridotte e/o mercato immobiliare in considerazione anche allo stato manutentivo.

***LOTTO 1 ( sub 22 e sub 91)***

I bene in oggetto è costituito:

- 1) **ABITAZIONE** al piano terzo , composta da: n. 1 soggiorno-cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, terrazza.
- 2) **POSTO AUTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – proprietario per 1/1

Cod. Fiscale: - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni****Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)**Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**Note: Comproprietà parti comuni **(BCNC)**

1) Superficie complessiva di circa 49 mq (41 mq)

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 RISTRUTTURATO NEL 1985-2005

ha un'altezza interna di circa: 3,10 - 3,20 mt

2) Superficie complessiva di circa 11 mq

E' posto al piano terra

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno**protezione: **nessuna**condizioni: **buono**

Infissi interni

tipologia: **a battente**materiale: **legno**condizioni: **buono**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres**condizioni: **buono***Destinazione***1 ABITAZIONE 50 SUB 22***Superficie Equivalente***49,00 mq***Valore Unitario***€ 725/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 750/mq***Valore Complessivo*

**€ 35.525/00**

Valore corpo	€ 35.525/00
Valore Pertinenze	€ 0/00
Valore complessivo intero	€ 35.525/00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 35.525/00

*Destinazione***1 POSTO AUTO 50 SUB 91***Superficie Equivalente***11,00 mq***Valore Unitario***€ 440/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00***Valore Complessivo***€ 4.840/00**

Valore corpo	€ 4.840/00
Valore Pertinenze	€ 0/00
Valore complessivo intero	€ 4.840/00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 4.840/00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 001 :</b>	<b>€ 40.365/00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto: <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1</b>	€ 34.310/25
Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.378/61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 000/00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.931/64
Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato : <b>LIBERO QUOTA DI 1/1</b>	<b>€ 32.000/00</b>

**LOTTO 002 (50 SUB 23 E SUB 92 )**

Il bene in oggetto è costituito:

- 3) **ABITAZIONE** al piano terzo , composta da: n. 1 soggiorno-cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, terrazza.
- 4) **POSTO AUTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – proprietario per 1/1

Cod. Fiscale: - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)**

Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**

Note: Comproprietà parti comuni **(BCNC )**

1) Superficie complessiva di circa 49 mq (41 mq)

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 RISTRUTTURATO NEL 1985-2005

ha un'altezza interna di circa: 3,10 - 3,20 mt

2) Superficie complessiva di circa 11 mq

E' posto al piano terra

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno**

protezione: **nessuna**

condizioni: **buono**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **buono**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres**

condizioni: **buono**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **buono**

conformità: **nessuna**

Idrico

tipologia: **acquedotto comunale**

alimentazione:

rete di distribuzione: **pubblica**

condizioni: **NORMALI**

conformità: **nessuna**

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **gas**

rete di distribuzione: **pubblica**

diffusori: **radiatori**



condizioni: **NORMALI**  
conformità: **nessuna**

*Destinazione*

**1 ABITAZIONE 50 SUB 23**

*Superficie Equivalente*

**52,00 mq**

Valore Unitario

**€ 725/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 750/mq**

Valore Complessivo

**€ 37.700/00**

Valore corpo

**€ 37.700/00**

Valore Pertinenze

**€ 0/00**

Valore complessivo intero

**€ 37.700/00**

Valore complessivo diritto e quota (1/1)

**€ 37.700/00**

Destinazione

**1 POSTO AUTO 50 SUB 92**

Superficie Equivalente

**11,00 mq**

Valore Unitario

**€ 440/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00**

Valore Complessivo

**€ 4.840/00**

Valore corpo

**€ 4.840/00**

Valore Pertinenze

**€ 0/00**

Valore complessivo intero

**€ 4.840/00****Valore complessivo diritto e quota (1/1)****€ 4.840/00****VALORE COMPLESSIVO LOTTO 002 :****€ 42.540/00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto:

**€ 36.159/00****ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1**

Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

**€ 1.355/40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 000/00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.803/36

Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato : € 35.000/00  
**LIBERO QUOTA DI 1/1**

#### **LOTTO 003 (50 SUB 24 E SUB 93 )**

Il bene in oggetto è costituito:

- 5) **ABITAZIONE** al piano terzo , composta da: n. 1 soggiorno-cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, terrazza.
- 6) **POSTO AUTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – proprietario per 1/1

Cod. Fiscale: - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)**

Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**

Note: Comproprietà parti comuni **(BCNC )**

1) Superficie complessiva di circa 49 mq (41 mq)

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 RISTRUTTURATO NEL 1985-2005

ha un'altezza interna di circa: 3,10 - 3,20 mt

2) Superficie complessiva di circa 11 mq

E' posto al piano terra

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno**  
 protezione: **nessuna**  
 condizioni: **buono**

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno**  
 condizioni: **buono**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres**  
 condizioni: **buono**

#### **Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **buono**

conformità: **nessuna**

Idrico

tipologia: **acquedotto comunale**

alimentazione:

rete di distribuzione: **pubblica**

condizioni: **NORMALI**

conformità: **nessuna**

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **gas**

rete di distribuzione: **pubblica**

diffusori: **radiatori**

condizioni: **NORMALI**

conformità: **nessuna**

*Destinazione*

**1 ABITAZIONE 50 SUB 24**

*Superficie Equivalente*

**48,00 mq**

*Valore Unitario*

**€ 725/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 750/mq**

*Valore Complessivo*

**€ 34.800/00**

Valore corpo

€ 34.800/00

Valore Pertinenze

€ 0/00

Valore complessivo intero

€ 34.800/00

Valore complessivo diritto e quota (1/1)

€ 34.800/00

*Destinazione*

**1 POSTO AUTO 50 SUB 93**

*Superficie Equivalente*

**11,00 mq**

*Valore Unitario*

**€ 440/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00**

*Valore Complessivo*

**€ 4.840/00**

Valore corpo

€ 4.840/00

Valore Pertinenze

€ 0/00

Valore complessivo intero

€ 4.840/00

**Valore complessivo diritto e quota (1/1)**

**€ 4.840/00**

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 003 :** € 39.640/00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto:  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1** € 33.694/25  
 Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore  
 alla vendita € 1430/83  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 000/00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
 trova: € 32.263/42  
 Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato :  
**LIBERO QUOTA DI 1/1** € 32.000/00

### **LOTTO 004 (50 SUB 64 E SUB 94 )**

Il bene in oggetto è costituito:

- 7) **ABITAZIONE** al piano terzo , composta da: n. 1 soggiorno-cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, terrazza.
- 8) **POSTO AUTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 – proprietario per 1/1

Cod. Fiscale - Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

**Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)**

Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**

Note: Comproprietà parti comuni (**BCNC**)

1) Superficie complessiva di circa 49 mq (41 mq)

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 RISTRUTTURATO NEL 1985-2005

ha un'altezza interna di circa: 3,10 - 3,20 mt

2) Superficie complessiva di circa 11 mq

E' posto al piano terra

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

materiale: **legno**

protezione: **nessuna**

condizioni: **buono**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buono</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buono</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buono</b> conformità: <b>nessuna</b>
Idrico	tipologia: <b>acquedotto comunale</b> alimentazione: rete di distribuzione: <b>pubblica</b> condizioni: <b>NORMALI</b> conformità: <b>nessuna</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> rete di distribuzione: <b>pubblica</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>NORMALI</b> conformità: <b>nessuna</b>

8.1

8.2

8.3 Valutazione corpi:

(CALDAIA RISCALDAMENTO DA SOSTITUIRE -NO UTENZE)

*Destinazione*

**1 ABITAZIONE 50 SUB 64**

*Superficie Equivalente*

**44,00 mq**

*Valore Unitario*

**€ 725/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 750/mq**

*Valore Complessivo*

**€ 31.900/00**

Valore corpo

**€ 31.900/00**

Valore Pertinenze

**€ 0/00**



Valore complessivo intero	€ 31.900/00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 31.900/00
<i>Destinazione</i>	
<b>1 POSTO AUTO 50 SUB 94</b>	
<i>Superficie Equivalente</i>	
<b>11,00 mq</b>	
<i>Valore Unitario</i>	
<b>€ 440/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00</b>	
<i>Valore Complessivo</i>	
<b>€ 4.840/00</b>	
Valore corpo	
	€ 4.840/00
Valore Pertinenze	€ 0/00
Valore complessivo intero	€ 4.840/00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 4.840/00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 004 :</b>	<b>€ 36.740/00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto: <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1</b>	€ 31.229/00
Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.402/12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 000/00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.826/88
Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato : <b>LIBERO QUOTA DI 1/1</b>	<b>€ 30.00000</b>

FABBRICATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

**RIEPILOGO LOTTI**

**LOTTO N. 1 = € 32.000/00**  
**FG 120 PART.LLA 50 SUB 22 E SUB 91**

**LOTTO N. 2 = € 35.000/00**  
**FG 120 PART.LLA 50 SUB 23 E SUB 92**

**LOTTO N. 3 = € 32.000/00**  
**FG 120 PART.LLA 50 SUB 24 E SUB 93**

**LOTTO N. 4 = € 30.000/00**  
**FG 120 PART.LLA 50 SUB 64 E SUB 94**

**Allegati:**

- 1-Stralcio MAPPA NCT ALESSANDRIA FG 120
  - 2- FOTO
  - 3- ORTOFOTO
  - 4- PLANIMETRIE+ELAB PLAN.
  - 5-Visure Agenzia del Territorio NCEU
  - 5-STORICO PROPRIETA'
  - 6-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 8-NOTA PIGNORAMENTO
  - 9-ATTO ACQUISTO CON RICONOSCIMENTO MUTUO
  - 10-NOTA ATTO ACQUISTO
  - 11-ATTO
  - 11- NOTA ATTO
  - 12-ATTO
  - 12-NOTA ATTO
  - 13- NOTA ACCETTAZIONE EREDITA'
  - 14-CCIAA
  - 15-DEBITI CONDOMINIALI
  - 16-INVIO PERIZIA DEBITORI VIA PEC
  - 17-INVIO PERIZIA AVV.TO PROCEDENTE VIA PEC
- Data generazione:

11/04/2024

L'Esperto alla stima

**Geom. SABBIIETI DOMENICO**